

Nachhaltigkeit steigert den Wert von Immobilien

# Modernisierung für eine zukunftsfähige Wohnungswirtschaft

In der Immobilie der Zukunft gehen Digitalisierung und Nachhaltigkeit zunehmend Hand in Hand – für den Klimaschutz und aufgrund von Gesetzen und Regelungen wie der Heizkostenverordnung (HKVO) und der Photovoltaik-Pflicht.

Die HKVO-Novelle und die PV-Pflicht sind nur zwei Beispiele dafür, wie der Gesetzgeber die Modernisierung der Wohnungswirtschaft in konkrete Bahnen lenken will. Auch EU-Taxonomie und ESG-Ansatz steigern in Zukunft die Bedeutung von Nachhaltigkeit im Immobiliensektor. ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Rating-Agenturen berechnen mithilfe dieser Dimensionen den so genannten ESG-Score und bewerten damit die Immobilien unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit. Diese Einstufung gemäß unterschiedlicher Nachhaltigkeitskriterien kann den Wert einer Immobilie beeinflussen. Die Nachhaltigkeit wird in Zukunft also auch zu einem betriebswirtschaftlichen Faktor. Umso wichtiger ist es, das eigene Portfolio hinsichtlich der Nachhaltigkeit zu überprüfen und Immobilien bei Bedarf ganzheitlich zu modernisieren.

## ■ Green Buildings

Die Immobilie der Zukunft soll energetisch optimiert, digital und vor allem nachhaltig sein. Oft fällt dabei der Begriff des „Green Building“. Studien zufolge sind zurzeit nur rund 25 Prozent der Immobilien in Deutschland als nachhaltig einzustufen. Damit besteht hier ein enormes Potenzial im Hinblick auf die Dekarbonisierung, auch weil der Gebäudesektor gleichzeitig der größte CO<sub>2</sub>-Produzent ist. Die Digitalisierung ist – neben baulichen Maß-

nahmen – das entscheidende Werkzeug, um Green Buildings in die Tat umzusetzen. Mittels smarter Infrastruktur werden Immobilien effizient und digital verwaltet. Daten, Sensorik, Smart Building-Anwendungen, Energie-Monitoring und Datenanalysen helfen dabei langfristig, nachhaltig und ökologisch sinnvoll zu agieren – und damit unter anderem die ESG-Anforderungen zu erfüllen.

Bei allen Vorgaben wird oft übersehen, dass der Modernisierungs- und Digitalisierungsprozess auch eine große Chance für die Immobilienwirtschaft darstellt und auf der Nutzenebene neue Einsparpotenziale und Geschäftsmodelle bietet.

## ■ Digitales Submetering

Eine Modernisierung steht bald für viele Liegenschaften an, denn künftig müssen Eigentümer und Verwalter auf fernauslesbare Messtechnik setzen. Dies schreibt die HKVO-Novelle vor. In neuen Wohngebäuden ist fernauslesbare Messausstattung bereits Pflicht. Vermieter müssen den Bewohnern außerdem monatlich sogenannte unterjährigere Verbrauchsinformationen (uVI) bereitstellen und so den Energieverbrauch transparent darstellen. Dies erfordert eine entsprechende Infrastruktur, zum Beispiel das Funksystem Minol Connect, das mit dem Minol eMonitoring auch die passende Anwendung für die uVI bietet. Durch die Transparenz sollen Energieverbrauch und -kosten nachhaltig verringert und CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich gesenkt werden.



**Damit ein Smart Building zum Green Building wird, bedarf es neben digitalen Lösungen weiterer Infrastrukturkomponenten, wie einer Ladeinfrastruktur und erneuerbaren Energien.**

## ESG: Nachhaltigkeit als wirtschaftlicher Faktor

Nachhaltigkeit entwickelt sich immer mehr zum betriebswirtschaftlichen Faktor. Auch wegen des ESG-Ansatzes, einem Bewertungssystem, anhand dessen die Nachhaltigkeit von Unternehmen, Projekten oder Immobilien bewertet werden kann. ESG steht für Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Unternehmensführung). Rating-Agenturen berechnen mithilfe dieser Dimensionen den so genannten ESG-Score. Diese Einstufung gemäß dieser und weiterer Nachhaltigkeitskriterien wie der Integration von Elektromobilität oder erneuerbaren Energien gewinnt immer mehr an Bedeutung. Sie kann künftig den Wert einer Immobilie beeinflussen und damit auch die Bilanz von Immobiliengesellschaften.



EU-Taxonomie und ESG-Ratings steigern in Zukunft die Bedeutung von Nachhaltigkeit und Digitalisierung.

**JENS WIERICHS,**

Leiter Produkt- und PM Projektmanagement  
der Minol-ZENNER-Gruppe

### ■ Smart Home und Smart Buildings

Mithilfe von Sensoren können Eigentümer und Verwalter ihre Gebäude in intelligente Immobilien (Smart Buildings) verwandeln, mehr Komfort für sich und die Mieter erzeugen und mit den Minol Connect Insights gleichzeitig viele Prozesse digitalisieren und Einsparpotenziale ausschöpfen. Smarte Sensoren erfassen beispielsweise die Raumtemperatur und den CO<sub>2</sub>-Gehalt oder melden, wenn im Winter die Fenster über einen langen Zeitraum geöffnet sind. Auch Leckagen oder Schimmelbildung können die smarten Sensoren frühzeitig erkennen. Smart Home-Lösungen wiederum haben zusätzlich eine soziale Komponente und bieten insbesondere Vorteile für alleinlebende, ältere oder körperlich beeinträchtigte Menschen. Der Begriff „Ambient Assisted Living“ beschreibt in dem Zusammenhang Konzepte und Lösungen, die mit moderner Technologie die Sicherheit in den eigenen vier Wänden erhöhen – auch für Personen, die in manchen Alltagssituationen eingeschränkt sind oder Unterstützung benötigen. Dank der smarten Anwendungen können sie länger ein selbstbestimmtes Leben führen. Das Angebot von Minol Home – powered by Gigaset reicht dabei von smarten Thermostaten und Steckdosen bis hin zu cleveren Assistenz-Systemen.

Damit das Smart Building zum Green Building wird, bedarf es weiterer Infrastrukturkomponenten. Mit privater Ladeinfrastruktur und erneuerbaren Energien, z.B. aus Photovoltaikanlagen, werden einzelne Immobilien gleichzeitig zum wichtigen Baustein nachhaltiger Quartiere.

### ■ Elektromobilität und Sharing

Eine Immobilie lässt sich durch die Ausstattung mit Ladepunkten zusätzlich aufwerten. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG) bildet dafür den rechtlichen Rahmen. Die Lösung Minol Drive – powered by GP JOULE CONNECT bietet Beratung, technische Planung, Hardwareauswahl, Installation der Ladeinfrastruktur vor Ort und verschiedene Sharing-Konzepte sowie ein deutschlandweites Ladenetz mit einer eigenen Ladekarte.

### ■ Photovoltaik und Mieterstrom

Ein weiteres Handlungsfeld für Eigentümer und Verwalter ist die dezentrale Energieerzeugung unmittelbar beim Verbraucher. Bei Mieterstrommodellen wird mithilfe von Photovoltaikanlagen auf dem Dach Strom erzeugt und von den Bewohnern verbraucht. Die

rechtliche Grundlage schafft dafür das novellierte Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Auch für Mieterstrom gibt es von Minol ein Komplettpaket. Minol Solar – powered by EINHUNDERT beinhaltet alle Services von der Analyse der Dachflächen über die Installation der PV-Anlagen und die Messtechnik bis zur Abrechnung.

### ■ Fazit

Über eine ganzheitliche Betrachtung von Liegenschaften gelingt es, nachhaltige Lösungen allen Bewohnern zugänglich zu machen. Digitalisierung, grüne Energieerzeugung vor Ort und nachhaltige Mobilität werden dabei mitgedacht und geplant. Wenn der Blick auf eine 360-Grad-Betrachtung gerichtet ist, lassen sich Nachhaltigkeitsziele einfacher erreichen und Immobilien zukunftssicher modernisieren.

### Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co KG

Nikolaus-Otto-Str. 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen  
Tel.: 0711 94910  
Fax: 0711 9491237  
info@minol.com  
www.minol.de